

Cambi di destinazione d'uso, le novità del Salva Casa

Il mutamento d'uso senza opere della singola unità immobiliare sarà sempre consentito e senza obbligo di reperire aree per servizi, verde e parcheggi. Pubblicato il decreto-legge

di Rossella Calabrese

30.05.2024 - Agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane. Lo prevede il Decreto Salva Casa che, insieme con le altre misure, punta a promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, ridurre il consumo del suolo e fornire un riscontro al crescente fabbisogno abitativo.

Il Decreto Salva Casa (**DL 69 del 29 maggio 2024**) - pubblicato ieri sera in Gazzetta Ufficiale - introduce il principio dell'**indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee** così come individuate dalla legge statale o regionale.

In primo luogo, la relazione al **Decreto Salva Casa** ricorda che per "unità immobiliare" si intende "l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare".

Cambi di destinazione d'uso, le novità del Salva Casa

Con la modifica che il Decreto Salva Casa apporta al Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001), sarà sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare **senza opere**, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, nei seguenti casi:

1. all'interno della **stessa categoria funzionale**;
2. **tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale**, di una singola unità immobiliare in immobili ricompresi nelle zone A, B e C di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968 (o equipollenti secondo le leggi regionali in materia), cioè nei centri storici, nelle zone edificate e in quelle parzialmente edificate dei Comuni.

Il **primo caso** non è propriamente una novità perchè il vigente art. 23-ter del Testo Unico Edilizia prevede già questa possibilità.

Nel **secondo caso**, il Salva Casa dispone che il mutamento di destinazione d'uso della singola unità immobiliare tra categorie funzionali diverse (è esclusa quella rurale) sia sempre consentito purchè conforme alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Nessun obbligo di aree per servizi e parcheggi

Altra novità riguarda le aree standard: si prevede che il cambio di destinazione d'uso **non obbliga a reperire ulteriori aree per servizi** di interesse generale, come previsto dal DM 1444/1968 e dalle leggi regionali, né vincola alla dotazione minima obbligatoria dei **parcheggi** (ex Legge 1150/1942).

Eppure, in moltissime città italiane, soprattutto nei centri storici, c'è carenza di spazi verdi e di aree di parcheggio. Se tanti proprietari di immobili situati nella stessa porzione di città dovesse avvalersi della nuova norma, il carico urbanistico aumenterebbe in maniera rilevante ma non sarebbe sostenuto dal concomitante aumento di servizi e parcheggi.

Per le unità immobiliari poste al **piano terra**, il passaggio alla destinazione **residenziale** è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

Una volta verificato che se ne hanno i requisiti, come si procede per cambiare la destinazione d'uso? Il Decreto Salva Casa stabilisce che, ferme restando le leggi regionali più favorevoli, si presenti una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**Scia**).

Se però sono previste opere edilizie, restano ferme le disposizioni del Testo Unico Edilizia. Ricordiamo infatti, che le novità del Salva Casa si applicano al mutamento delle destinazioni d'uso senza opere.